



**Bilaga I.**  
**Tertialbokslut 2 2024**  
**Stadsutveckling**

Mathias Forsberg och Eva Rehnström

## Innehållsförteckning

1	Sammanfattning.....	3
2	Verksamhetsresultat.....	4
2.1	Maximalt värde för skattepengarna.....	4
2.2	Bästa utveckling för alla .....	5
2.3	Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka .....	6
2.4	Stark balanserad tillväxt.....	6
3	Ekonomiskt resultat.....	7
4	Redovisning riktade statsbidrag prognos .....	9
5	Åtgärdsplan .....	10
6	Uppföljning av medel ur framtidsfonder.....	10
7	Sjukfrånvaro.....	12

## I Sammanfattning

Under året har förutsättningarna för stadsbyggnadsprojektens genomförandeplanering och ekonomiska balans förändrats avsevärt på grund av försämrade marknadsförhållanden, en historiskt hög kostnadsutveckling och en minskad befolkningsprognos för hela regionen. Detta påverkar hela kommunens ekonomi och kassaflöde på grund av lägre och förskjutna intäkter samt högre kostnader de närmaste åren. Som en effekt av detta pågår nu ett intensivt arbete med att genomlysna stadsbyggnadsportföljen för att anpassa genomförandeplaneringen och investeringstakten efter de nya förhållandena.

Två av kommunens mest omfattande stadsutvecklingsprojekt, Mötesplats Nacka och höjningen av Saltsjöbanan, har pausats respektive avbrutits på grund av betydligt ökade kostnader.

Flera projekt har färdigställts under våren och sommaren. Den stora granittrappan i Centrala Nacka har invigts, liksom parkstråket i Älta. I förnyelseområdet Bågvägen/Åbroddsvägen i norra Boo har ombyggnationen till kommunala gator och avloppssystem slutförts. I maj månad togs ett första spadtag i den kommande utbyggnaden inom Sydöstra Boo. Utöver det har också flera detaljplaner vunnit laga kraft och ger möjlighet till fortsatt framdrift inom stadsutvecklingen, exempelvis inom Järla stationsområde norr och Idrottshallarna i Ektorp.

Arbetet med den nya översiktsplanen fortsätter för att tydliggöra kommunens långsiktiga viljeinriktning gällande mark och vattenanvändning. Planen förbereds för att gå ut på samråd under september.

Driftsresultatet för stadsutveckling är en mindre avvikelse mot budget, -0,1 miljoner kronor och en total avvikelse på året om +2 miljoner kronor.

De ordinarie driftsansvarens resultat för perioden är ett överskott mot budget om 3,5 miljoner kronor (-16,0 mnkr mot budgeterade -19,6 mnkr).

Stadsutvecklingsprocessen har ett totalt beviljat underskott om - 28,8 miljoner kronor för 2024 där helårsprognosen indikerar en avvikelse om 2 miljoner

kronor. Hela avvikelserna beror av driftsprojektet för Mötesplats Nacka/ ny strukturplan Centrala Nacka som ännu inte kommit igång som planerat. Det innebär att övriga enheter inom Stadsutveckling, Anläggningsenheten, Exploateringsenheten, Enheten för strategisk stadsutveckling samt det övergripande ansvaret, prognosticerar helårsresultat i nivå med budget. Obudgeterade kostnader för projekt belastar resultatet med 3,6 miljoner kronor.

Till följd av de ändrade förutsättningarna har årsprognosen för stadsbyggnadsprojekten justeras ner från +159,3 miljoner kronor till -412,5 (vid T1-520,8) miljoner kronor. Inkomstjusteringarna beror i första hand av senarelagda markförsäljningar inom Boo och Sickla medan utgifterna förskjuts framåt i tid när projekt inte hunnit hålla ursprungligt planerad takt. Bedömningen är att ytterligare prognosjusteringar riskerar att uppstå under årets sista månader.

## 2 Verksamhetsresultat

### 2.1 Maximalt värde för skattepengarna

#### Effektivt markutnyttjande

För att säkerställa att kommunens mark används effektivt är det viktigt att regelbundet följa marknadens utveckling och att anpassa strategier och åtgärder vid behov. Det försämrade marknadsläget och lägre marknadsdjupet påverkar kommunens markförsäljningar och agerande i dagsläget, vilket innebär att vissa planerade markanvisningar behöver senareläggas eller kräver andra upplägg samt en nära dialog med berörda byggaktörer.

Under året har kommunen sålt mark till Wallenstam för uppförande av ett nytt bostadskvarter i Älta Centrum. I enlighet med kommunstyrelsens uppdrag till verksamheten inom Mål och budget 2023 - 2025 har en markanvisningstävling med fokus på låg klimatpåverkan inom byggande, drift och mobilitet i Henriksdalsbacken genomförts. Klöverna har med sitt förslag ”Träklippan” föreslagits till vinnare med ett klimatavtryck på endast 95 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> BTA vilket är betydligt lägre än gällande normer.

## **Kostnadseffektivitet**

De senaste åren har kostnadsutvecklingen varit historiskt hög, vilket i kombination med många komplexa projekt och förändrade förutsättningar har påverkat projektportföljen negativt. Ett exempel är projektet Saltsjöbanans upphöjning i Sickla som avbrutits på grund av för höga kostnader under våren, vilket medför konsekvenser för den fortsatta planeringen i området. Det pågår en åtgärdsplan och kraftsamling inom hela processen med ökat fokus på ekonomistyrning och genomlysning av kostnader och risker i projekten.

## **Dialog och kommunikation**

En viktig del i arbetet med Nackas utveckling är en öppen och proaktiv kommunikation och dialog med medborgarna. Exempelvis i arbetet med förslag på utformning av en allmän mötesplats i Sydvästra Plania eller i områdesplanen för Björknäs där synpunkter och behov samlas in från engagerade Nackabor, både genom webb och fysiska möten. Förberedelser pågår också inför samråd av översiktsplanen i september.

## **2.2 Bästa utveckling för alla**

### **Rätt resurser över tid**

En stabil resurs- och kompetensförsörjning är en förutsättning för effektiv framdrift i verksamheten och vi har fortsatt stort fokus på långsiktig kompetensförsörjning även om den rådande konjunkturen och justerad genomförandeplanering innebär att organisationen behöver anpassas till nytt nuläge

Internt inom Stadsutvecklingsprocessen pågår ett generellt kompetenslyft och fokus på gemensamma arbetssätt för att främja samarbete, styrning och framdrift i våra projekt. Medarbetare i hela processen har exempelvis gått samma utbildning under våren, Leda utan att vara chef. Hela verksamheten har också bjudits in att delta i utbildningar kring hållbarhet och AI.

Anläggningsenheten har beviljats medel inom Framtidsfonderna för en särskild satsning på Kompetenslyft och effektivare arbetssätt, se mer under kapitlet om

Framtidsfonder.

Smart stad Nacka startade runt årsskiftet 2023 - 2024 och har under våren samlat in idéer från medborgare och företag med flera i Nackasamhället via olika workshops. Smarta städer sätter invånaren i centrum genom att använda ny teknik, innovativa metoder, samarbete och samskapande för att bli mer hållbara, attraktiva, produktiva och anpassningsbara. Från idégenereringsfasen har idéer prioriterats och föreslagits och nu pågår arbete med att ta de mest prioriterade idéerna vidare via projektet för fortsatt utveckling och utvärdering.

## **2.3 Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka**

### **Ny översiktsplan för Nacka kommun**

En översiktsplan visar kommunens långsiktiga viljeinriktning gällande mark och vattenanvändning. Planen ska bidra till god framförhållning och förutsägbarhet för utvecklingen i kommun på längre sikt och utgöra ett strategiskt underlag för planering och långsiktiga investeringar.

Tidplanen för arbetet är fram till 2025, men redan kring årsskiftet gavs Nackaborna möjlighet att komma med synpunkter och inspel i tidigt skede via en webbaserad enkät. Samråd är planerat till hösten 2024 där det kommer ges möjlighet att komma med synpunkter på förslaget.

Ett systerprojekt till den nya översiktsplanen är det grön- och blåstrukturprogram som tas fram i syfte att säkra de gröna och blåa sambanden, ekosystemtjänster och nackabornas närhet till naturen.

Nacka kommun har påbörjat ett Smart stad - program för att främja smarta och effektiva lösningar och tjänster för Nackabornas framtida behov.

## **2.4 Stark balanserad tillväxt**

### **Nya bostäder och arbetsplatser**

Planering för arbetsplatser och bostäder pågår för olika platser i kommunen.

Merparten av de planerade arbetsplatserna utvecklas i Sickla och Centrala Nacka i takt med tunnelbanans utbyggnad. Nya marknadsförutsättningar med lägre

marknadsdjup i kombination med en betydligt lägre befolkningsprognos kommer att påverka takten i stadsutvecklingen de närmaste åren. Detta innebär att den tidigare planerade byggtakten och bostadsprognosen kan komma halveras under den närmaste tioårsperioden och uppgå till ca 700 nya bostäder per år i hela Nacka.

Under årets tre första månader har knappt 800 lägenheter byggstartats och cirka 300 stycken har färdigställts.

### Stadsutvecklingsekonomi i balans

Stadsutvecklingen har stor påverkan på hela kommunens ekonomi och tillväxt. Till följd av det försämrade marknadsläget, den höga kostnadsutvecklingen och den minskade befolkningsprognosen pågår nu en genomlysning av stadsutvecklingsportföljen för att anpassa den fortsatta planeringen och investeringstakten till en lägre befolkningstillväxt och ekonomi i balans.

## 3 Ekonomiskt resultat

Verksamhet mnkr	Ack utfall 2024			Ack budget 2024			
	Utfall intäkter	Utfall kostnader	Utfall netto	Budget intäkter	Budget kostnader	Budget netto	Avvikelse
Övergripande SU	9,3	-9,2	0,2	9,2	-9,8	-0,5	0,7
Anläggningsenheten	1,8	-6,3	-4,5	0,0	-5,0	-5,0	0,6
Exploateringsenheten	13,9	-19,2	-5,2	20,6	-26,0	-5,4	0,1
Enh23 för strategisk stadsutv ESSU	8,3	-12,9	-4,6	9,5	-13,5	-4,0	-0,6
Mötesplats Nacka	0,0	-1,9	-1,9	0,0	-4,7	-4,7	2,8
Obudgeterade projektkostnader	37,9	-41,5	-3,6	0	0	0	-3,6
<b>Summa</b>	<b>71,3</b>	<b>-90,9</b>	<b>19,7</b>	<b>39,4</b>	<b>-59,0</b>	<b>-19,6</b>	<b>-0,1</b>

Verksamhet mnkr	Helår budget 2024			Helår prognos 2024			
	Budget intäkter	Budget kostnader	Budget netto	Prognos intäkter	Prognos kostnader	Prognos netto	Avvikelse
Övergripande SU	13,8	-14,6	-0,8	13,8	-14,6	-0,8	-
Anläggningsenheten	0,0	-8,1	-8,1	-	-8,1	-8,1	-
Exploateringsenheten	31,6	-38,5	-6,9	31,6	-38,5	-6,9	-
Enh för strategisk stadsutv ESSU	14,5	-20,5	-6,0	14,5	-20,5	-6,0	-
Mötesplats Nacka	0,0	-7,0	-7,0	-	-5,0	-5,0	2,0
<b>Summa</b>	<b>59,9</b>	<b>-88,7</b>	<b>-28,8</b>	<b>59,9</b>	<b>-86,7</b>	<b>-26,8</b>	<b>2,0</b>

Driftsresultatet för stadsutveckling är en mindre avvikelse mot budget, -0,1 miljoner kronor och en total avvikelse på året om +2 miljoner kronor.

De ordinarie driftsansvarens resultat för perioden är ett överskott mot budget om 3,5 miljoner kronor (-16,0 mnkr mot budgeterade -19,6 mnkr).

Stadsutvecklingsprocessen har ett totalt beviljat underskott om - 28,8 miljoner kronor för 2024 där helårsprognosen indikerar en avvikelse om 2 miljoner kronor. Hela avvikelsen beror av driftsprojektet för Mötesplats Nacka/ ny strukturplan Centrala Nacka som ännu inte kommit igång som planerat.

Det övergripande ansvaret gör ett överskott (+0,7 miljoner kronor), men helårsprognosen ligger fortfarande i linje med budgeten. Överskottet förklaras främst av försenad verksamhetsutveckling inom projektstyrningsverktyget Antura samt inom Kommunikationsaktiviteter. Detta tillfälliga överskott väntas jämnas ut under året i takt med att utvecklingsaktiviteterna genomförs enligt plan.

Helårsprognosen är fortsatt i nivå med budget, dvs -0,8 miljoner kronor.

Enheten för Strategisk Stadsutveckling gör ett fortsatt underskott (-0,6 miljoner kronor) till följd av lägre tidsskrivning i andra enheters projekt, tex remissarbeten och projektdirektiv. Resultatet har avlastats för kostnader inom framtidsfondsprojekten Ny översiktsplan och Grönblått strukturprogram.

Helårsprognosen är fortsatt i nivå med budget, dvs -6,0 miljoner kronor, men enhetens budget är mycket snäv.

Anläggningsenhetens resultat utgör ett överskott mot budget (0,6 mnkr).



Förändringen kan huvudsakligen tillskrivas förbättrad tidsskrivning och omfördelning av kostnader från enheten till Framtidsfonderna. Helårsprognosen kvarstår i linje med budget, vilket innebär ett förväntat underskott om -8,1 miljoner kronor.

Exploateringsenhetens resultat är ett mindre överskott mot budget (+0,1 miljoner kronor). Orsaken till tidigare månaders underskott kvarstår i och med en låg tidsskrivning och därmed lägre intäkter från verksamheten. De balanseras dock upp av lägre personalkostnader och också lägre kostnader för driftsprojekt kring tunnelbanan och projekt i tidiga skeden. Helårsprognosen är fortsatt i nivå med budget, dvs -6,9 miljoner kronor.

De beviljade medlen för driftsprojektet Mötesplats Nacka (-7,0 mnkr) fick i juni en förändrad inriktning då Mötesplatsen avbröts i sin nuvarande form. Medlen ska delvis istället nyttjas till ny strukturplan för Centrala Nacka /Bytespunkt Nacka. Helårsprognosen indikerar samma avvikelse som tidigare, +2 miljoner kronor.

Resultatet för Stadsutveckling omfattar också vissa obudgeterade driftsposter från projekt. Per sista augusti uppgår posten till ett negativt netto om -3,6 miljoner kronor.

## 4 Redovisning riktade statsbidrag prognos

Bidrag som beviljats/erhållits 2024 mnkr	Sökt belopp	Erhållet/reserverat belopp	Prognos 2024
Värmdövägen etapp 1 TRV	4,2	0,6	0,6
Värmdövägen etapp 2 TRV	4,2	0,6	0,6
Värmdövägen etapp 3 TRV	3,7	3,7	0,2
Värmdövägen etapp 2 MSB	32,8	16,4	0
Värmdövägen etapp 1b MSB	32,8	16,4	0
Norra nacka strand dp3	14,1	13,7	0
<b>Totalt</b>	<b>91,8</b>	<b>51,4</b>	<b>1,4</b>

**Värmdövägens** bidrag beviljades efter Mål och budget i T2 2023. MSB:s bidrag ska minimera skador och problem kopplat till 100-års regn. Totalt bidrag uppgår

till cirka 65 miljoner kronor. Resterande belopp om 32,8 miljoner kronor betalas ut under år 2025-2027. Övrig statlig medfinansiering från Trafikverket avser gång- och cykelstråk för år 2024. För perioden har 1,4 miljoner kronor från Trafikverket betalats ut inom projektet Värmdövägen.

**Norra Nacka strand dp3** har sökt 14,1 miljoner kronor från Trafikverket och har beviljats 13,7 miljoner kronor till ny brygga för sjötrafik, gångbanor, belysning samt stödmurar. Bidraget betalas ut under 2025.

## 5 Åtgärdsplan

Det pågår aktiva åtgärder kring en total genomlysning av stadutvecklingsprojekten och dess fortsatta framdrift.

## 6 Uppföljning av medel ur framtidsfonder

Framtidsfond mnr	Projekt	Startdatum	Slutdatum	Ack utfall	Budget	Prognos
Nytt grönstrukturprogram	20000418	20230101	20250131	0,6	2	2
Ny översiktsplan	20000429	20230523	20251231	2,4	6,5	6,5
Särskild satsning på kompetenslyft Anläggningsenheten	20000436	20240131	20250228	1,5	2	2
Strategisk stadsutvecklingskommunikation	20000401	20220101	20241231	0,3	2,9	2,9
Wall Street 2025	20000433	20240301	20260331	0,9	3,7	3,7
<b>Totalt</b>				<b>5,7</b>	<b>17,1</b>	<b>17,1</b>

Inom Stadsutveckling finansieras fem projekt med medel från framtidsfonderna.

### Nytt grön- och blåstrukturprogram

Ett nytt grön- och blåstrukturprogram ska tas fram i syfte att säkra de gröna och

blåa sambanden, ekosystemtjänster och nackabornas närhet till naturen.

Under 2024 har analyser av ekologiska värden, träd/krontäckning och ekosystemtjänster gjorts. Även Nackabornas närhet till parker och bebyggelsnära natur har analyserats och det pågår en översyn av kommunövergripande kartlager som beskriver gröna och blå värden. Under hösten kommer dialoger avseende gröna och blå värden parallellt med översiktsplanens samråd att genomföras. Programmet har beviljats 2 miljoner kronor ur Miljö- och klimatfonden. Kostnaderna i projektet uppgår till och med augusti 2024 till totalt 0,6 mnkr.

### **Ny översiktsplan**

En ny översiktsplan håller på att tas fram för att säkerställa en hållbar och långsiktig användning av kommunens mark och vatten. Planen kommer att visa kommunens långsiktiga strategier och inriktning gällande mark- och vattenanvändning fram till år 2050. I enlighet med inriktningsbeslutet från juni 2023 inleddes arbetet med att utforma en målbild för kommunens utveckling som legat till grund för det planförslag som utarbetats. Planförslaget kommer att samrådas under åtta veckor med start i september 2024. Hela arbetet förväntas vara slutfört 2025. Översiktsplanen har beviljats 6,5 miljoner kronor ur Framtids- och utvecklingsfonden.

Kostnaderna i projektet uppgår till och med augusti 2024 till 2,4 mnkr, helårsprognosen är oförändrad mot tidigare, 4 mnkr.

### **Särskild satsning på kompetenslyft för att stärka projektledning och effektivare arbetssätt inom Anläggningsenheten**

Anläggningsenheten genomför för närvarande en särskild satsning för att förbättra kompetensen inom projektledning och för att standardisera arbetsmetoderna i projekten. Målet är att främja samarbete, styrning och framdrift genom flera gemensamma utbildningsinitiativ inom områden som ledarskap och kalkylekonomi.

Efter en omfattande kartläggning av kompetenser, styrkor och områden för förbättring, pågår nu samlade utbildningsinsatser. Dessa utbildningar är

utformade för att kunna användas upprepade gånger och av andra enheter över tid. För denna satsning har 2 miljoner kronor beviljats från Framtidsfonden Kompetens och hittills har insatserna kostat 1,5 mnkr kr. Utfallet är i i nivå med årets prognos (1,6 mnkr).

### **Växla upp och utveckla den strategiska stadsutvecklingskommunikationen**

Vi gör en stor satsning och stärker vårt strategiska kommunikationsarbete genom dessa medel och i det dagliga linjearbetet där vi lyfter oss från projektkommunikationen till att även kommunicera helheten; vad allt ska bli när det blir färdigt såväl som nyttan och värdet utifrån våra målgruppers perspektiv och behov. Projektet har bidragit till att realisera Nackarummet och hålla det uppdaterat och ständigt aktuellt. Nackarummet är beläget i Nacka Forum och skapar värde för Nackaborna och samhället varje dag då det ger en inblick, förståelse samt kunskap om nuläget och framtidens Nacka samt skapar förutsättningar för dialog. Nackarummet är en del av att utveckla och visualisera berättelsen om Nacka. Projektet har beviljats 2,9 miljoner kronor ur Framtids- och utvecklingsfonden. Hittills har projektet kostat 0,3 mnkr, huvudsakligen kopplat till visionsbilsarbete.

### **Wallstreet 2025**

Projektet förväntas bidra med ny konst och mer attraktiva livsmiljöer på olika platser i kommunen, och samtidigt öka medvetenheten, kompetensen och samverkan avseende dessa frågor internt och externt. Projektet har beviljats 3,7 miljoner kronor ur Framtids- och utvecklingsfonden varav hittills 0,9 mnkr har använts. Kostnaderna avser för medlemsavgift i föreningen som fungerar som plattform för projektet och köp av "GOLD Ticket" för medverkan i Wallstreet festivalen (0,5 mnkr). Resterande kostnader avser filmproduktion, resor och övrig kommunikation. En bra och realistisk plan för genomförande har tagits fram. Den interna organisationen är på plats.

## **7 Sjukfrånvaro**

Sjukfrånvaron är fortsatt låg för processen som helhet.